

Решение  
об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере  
его рыночной стоимости

№ ОРС-70/2024/000381  
(номер решения)

26.07.2024  
(дата принятия решения)

Областное государственное бюджетное учреждение «Томский областной центр  
инвентаризации и кадастра»

(полное наименование бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации  
и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости)

По результатам рассмотрения указанного в настоящем решении заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (далее - заявление) принято решение об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости такого объекта недвижимости, содержащейся в соответствующем отчете об оценке рыночной стоимости, по основаниям, приведенным в разделе V настоящего решения.

I. Общие сведения			
1.1	Кадастровый номер объекта недвижимости	70:21:0200024:6500	
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	12 041 000 (Двенадцать миллионов сорок одна тысяча) рублей	
1.3	Дата поступления заявления	03.07.2024	
II. Сведения о заявителе и представителе заявителя			
2.1	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления		
2.2	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя		
III. Сведения об отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости			
3.1	Реквизиты отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенного к заявлению	№ 0105.2п/2024 от 01.07.2024	
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	31.05.2024	
IV. Сведения об оценщиках, составивших отчет об оценке рыночной стоимости			
№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Сведения о членстве	Сведения о

	(последнее - при наличии) оценщика	оценщика, в саморегулируемой организации оценщиков	квалификационном аттестате оценщика
1	Оценщик Шерин Анатолий Александрович	Член III «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков, рег. № 1178 от 12.12.2007	Квалификационный аттестат № 032530-1 от 10.01.2022, сроком действия с 10.01.2022 по 10.01.2025, выданный Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр» по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»

V. Причины, послужившие основанием для принятия решения об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в связи с использованием неполных и (или) недостоверных сведений, расчетными или иными ошибками, повлиявшими на итоговый результат определения рыночной стоимости такого объекта недвижимости, нарушением требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчета об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости

1. Информация, используемая Оценщиком в своих расчетах, не соответствует критериям достаточности и достоверности, тем самым нарушает требования **пункта 10** Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 в части: «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки», **статьи 11** Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете».

Данное замечание основано на следующем. В рамках проверки объектов-аналогов, используемых Оценщиком в расчетах, и установления их кадастровых номеров, специалистами ОГБУ «ГОЦИК» были выявлены несоответствия, оказывающие влияние на значение итоговой рыночной стоимости объекта оценки. Нежилые помещения, используемые Оценщиком в качестве аналогов №1 (ул. Герцена, 26, кадастровый номер 70:21:0200010:6195) и №3 (ул. Мельничная, 47, кадастровый номер 70:21:0100047:1895), согласно данным, зарегистрированным в Едином государственном реестре недвижимости, расположены в подвале многоэтажных жилых домов. Величины корректировок в размере 22%, принятые Оценщиком к стоимости данных объектов-аналогов в расчетной таблице на стр. 45-46 Отчета, как к помещениям, расположенным в цоколе, не отражают действительной разницы в стоимости между ними и объектом оценки, расположенном на 1 этаже.

2. Использование наименее сопоставимых объектов в качестве аналогов при наличии более сопоставимых объектов, привело к нарушению Оценщиком требований **подпункта 4 пункта 5** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее – ФСО V) в части: «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: степень сопоставимости аналогов с объектом оценки», **подпункта 2 пункта 10 ФСО V**: «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует использовать при

проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок».

Данное замечание основано на следующем. В рамках сравнения оцениваемого помещения с аналогичными, в качестве аналога №3 (ул. Мельничная, 47), Оценщик использует наименее сопоставимый (дополнительно к «этажности») по местоположению объект - расположенный на окраине многоквартирной застройки Ленинского района города, в районе с наименее развитой инфраструктурой и наименьшей интенсивностью трафика, обуславливающего его инвестиционную привлекательность. При этом, в рамках проведения анализа рыночных данных, Оценщиком были выявлены более сопоставимые объекты (табл. 8.3.1 на стр. 24-26 Отчета), расположенные на ул. Тверской, ул. Гагарина, ул. Никитина, ул. Гоголя.

Использование же менее сопоставимых объектов в качестве аналогов при наличии более сопоставимых, согласно требованиям **подпункта 2 пункта 17** Федерального стандарта оценки ФСО I, утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200, должно быть обосновано: «В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований, вправе отказаться от его выполнения».

Директор

(полное наименование должности  
лица, подписавшего настоящее  
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

(фамилия, имя, отчество  
(последнее - при наличии) лица,  
подписавшего настоящее решение)

*Handwritten signature in blue ink.*

